



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VLIVU TYPU KONSTRUKCE NA VÝŠI OBVYKLÉ
CENY RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE TŘEBÍČ**

IMPACT ANALYSIS OF A STRUCTURE TYPE ON THE USUAL PRICE OF HOUSES IN THE DISTRICT OF
TREBIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Tereza Menoušková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Tereza Menoušková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Třebíč

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na typu nosné konstrukce.

Cíle diplomové práce:

Posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna typem nosné konstrukce.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceněním pěti rodinných domů a mírou vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinného domu. Ocenění rodinných domů včetně ceny pozemků v jednotném funkčním celku je provedeno nákladovým a porovnávacím způsobem dle platného oceňovacího předpisu a metodou tržního ocenění (metoda přímého porovnání). V závěrečné části diplomové práce je provedeno srovnání zjištěných cen rodinných domů a stanovení ceny obvyklé jednotlivých rodinných domů.

Abstract

This diploma thesis deals with the valuation of five family houses and the degree of influence of the construction type on the usual price of the family house. Valuation of houses, including the price of land in a single functional unit is made by using cost and comparison approach, according to the current pricing regulations and market valuation method (method of direct comparison). The final part of the diploma thesis compares the established prices of family houses and the prices of usual individual houses.

Klíčová slova

Nemovitá věc, rodinný dům, pozemek v jednotném funkčním celku, cena obvyklá, metody ocenění, oceňování nákladovým a porovnávacím způsobem, přímé porovnání

Keywords

Real estate, family house, land in a single functional unit, usual price, valuation approaches, cost and comparative valuation, method of direct comparison

Bibliografická citace

MENOUŠKOVÁ, T. *Analýza vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Třebíč*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 47 s., 96 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2017

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí své diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za cenné rady a připomínky při vypracování diplomové práce a za projevenou trpělivost. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Jaroslavu Kotačkovi a panu Ing. Jaroslavu Sedláčkovi, zodpovědným projektantům, za poskytnutí projektové dokumentace.

OBSAH

| | |
|---|----|
| OBSAH..... | 9 |
| 1 ÚVOD..... | 11 |
| 2 ZÁKLADNÍ POJMY A POUŽITÉ PŘEDPISY | 12 |
| 2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku | 12 |
| 2.2 Vyhláška č. 441/2013 sb., k provedení zákona o oceňování majetku..... | 13 |
| 2.3 Zákon č. 526/1990 sb., o cenách | 13 |
| 2.4 Pozemek | 13 |
| 2.5 Parcela | 13 |
| 2.6 Nemovité věci..... | 14 |
| 2.7 Součást a příslušenství věci | 14 |
| 2.8 Stavba | 14 |
| 2.9 Rodinný dům | 15 |
| 2.10 Jednotný funkční celek..... | 15 |
| 2.11 Zastavěná plocha stavby a podlaží | 15 |
| 2.12 Obestavěný prostor..... | 15 |
| 2.13 Cena a hodnota | 16 |
| 2.13.1 Cena obvyklá..... | 16 |
| 2.13.2 Cena zjištěná..... | 16 |
| 2.13.3 Cena pořizovací | 16 |
| 2.13.4 Cena výchozí | 17 |
| 2.13.5 Cena reprodukční..... | 17 |
| 2.13.6 Jednotková a základní cena | 17 |
| 2.13.7 Výnosová hodnota | 17 |
| 2.13.8 Věcná hodnota..... | 18 |
| 3 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ | 18 |
| 3.1 Oceňování dle cenového předpisu..... | 18 |
| 3.1.1 Oceňování pozemků | 18 |
| 3.1.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem | 19 |
| 3.1.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem..... | 20 |
| 3.1.4 Opotřebení staveb | 21 |
| 3.2 Tržní oceňování..... | 22 |
| 3.2.1 Metoda přímého porovnání..... | 22 |
| 4 POPIS LOKALITY – OKRES TŘEBÍČ | 23 |

| | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Realitní trh s rodinnými domy v posuzovaných lokalitách (v Okrese třebíč) | 24 |
| 5 | POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ | 25 |
| 5.1 | Rodinný dům č. 1 | 26 |
| 5.2 | Rodinný dům č. 2 | 27 |
| 5.3 | Rodinný dům č. 3 | 29 |
| 5.4 | Rodinný dům č. 4 | 30 |
| 5.5 | Rodinný dům č. 5 | 31 |
| 6 | DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ PRO TRŽNÍ OCENĚNÍ | 33 |
| 7 | TRŽNÍ OCENĚNÍ – METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ | 33 |
| 8 | CENY POZEMKŮ ZJIŠTĚNÉ NÁKLADOVOU METODOU | 37 |
| 9 | CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY | 38 |
| 10 | CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY | 40 |
| 11 | SHRNUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN | 41 |
| 12 | VLIV KONSTRUKCE NA VÝŠI CENY OBVYKLÉ | 43 |
| 13 | ZÁVĚR | 43 |
| 14 | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ | 45 |

1 ÚVOD

Cílem diplomové práce je provést analýzu, jak typ konstrukce ovlivňuje výši ceny obvyklé rodinných domů v okrese Třebíč. Práce se zabývá oceněním pěti rodinných domů, dřevostavby a zděné rodinné domy, a jejich následným srovnáním. Pro výpočet ceny rodinných domů jsou v práci použity tři způsoby (metody) ocenění: ocenění nákladovým způsobem, ocenění porovnávacím způsobem (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění) a tržní ocenění (metoda přímého porovnání). V diplomové práci jsou dále oceněny pozemky v jednotném funkčním celku s oceňovanými rodinnými domy, a venkovní úpravy.

První část diplomové práce se zabývá problematikou související s oceňováním a jsou zde uvedeny právní předpisy, které jsou potřebné k provedení ocenění, dále způsoby ocenění, podle kterých jsou v diplomové práci rodinné domy oceněny a také základní pojmy související s oceňováním. V další části práce se jednotlivé kapitoly věnují popisu lokality, kde se oceňované rodinné domy nacházejí, databázi porovnatelných rodinných domů v okrese Třebíč, která je následně použita pro metodu přímého porovnání, dále jsou popsány jednotlivé oceňované rodinné domy. Závěrečná část práce shrnuje ceny zjištěné použitými metodami ocenění a jsou hodnoceny výsledky ocenění.

V části Přílohy je proveden výpočet obestavěného prostoru pěti oceňovaných rodinných domů, jsou zde přiloženy informace o parcelách a projektová dokumentace, které slouží jako vstupní údaje pro ocenění rodinných domů. Přílohy obsahují databázi rodinných domů pro metodu přímého porovnání. V neposlední řadě jsou v přílohách uvedeny tabulky s výpočty jednotlivých cen: výpočet ceny pozemku v jednotném funkčním celku, výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem a porovnávacím způsobem a výpočet ceny venkovních úprav dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.

2 ZÁKLADNÍ POJMY A POUŽITÉ PŘEDPISY

V této kapitole jsou definované jednotlivé základní pojmy, které jsou spojené s diplomovou prací a jsou v práci používány, a nejdůležitější právní předpisy, kterými se musíme při oceňování nemovitostí řídit. Jedná se o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, a zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění.

2.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb, stanovených zvláštními předpisy. Tento zákon se nevztahuje na sjednávání cen (upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách) a na oceňování přírodních zdrojů (kromě lesů) a určuje také další způsoby ocenění:

- nákladový způsob – způsob vycházející z nákladů, které by bylo nutno vydat na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni, kdy je oceněn,
- výnosový způsob – způsob vycházející ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle dosáhnout, a z kapitalizace výnosu,
- porovnávací způsob – způsob vycházející z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a z porovnání s cenou sjednanou při jeho prodeji a jedná se také o ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo z částky, která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty – vychází ze způsobů oceňování, které jsou stanoveny na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty – vychází z ceny předmětu ocenění dosažené ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou – cena předmětu ocenění, která je sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena, která je odvozená ze sjednaných cen. (3, § 1, 2)

2.2 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (8, § 1)

Podle oceňovací vyhlášky se oceňují pozemky, stavby, věcná práva k nemovitým věcem i trvalé porosty. Oceňovací vyhláška stanoví, zda se ocenění provede nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací obou způsobů. Součástí vyhlášky jsou přílohy, které obsahují základní ceny, koeficienty nebo způsobem měření a výpočet výměr staveb a jejich částí. (8)

Všechny celkové zjištěné ceny mají být zaokrouhlovány na desetikoruny. (8, § 50)

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, prací a služeb pro tuzemský trh, zabývá se i zbožím z dovozu nebo určeného pro vývoz. Zákon o cenách upravuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen. Zákon též upravuje převody práv, převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem. (4, § 1 odst. 1, 3, 5)

2.4 POZEMEK

Pozemek je v katastrálním zákoně definován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, rozsahu práva stavby, druhů pozemků nebo rozhraním způsobu využití pozemků. (6, § 2)

Stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, které jsou určeny k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. (7, § 2 odst. 1)

2.5 PARCELA

Parcela je pozemek, který je geometricky i polohově určen. Tento pozemek je zobrazen v katastrální mapě a má přiděleno vlastní parcelní číslo. Stavební parcela je pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou. (6, § 2)

2.6 NEMOVITÉ VĚCI

V občanském zákoníku jsou za nemovitou věc považovány pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením a také věcná práva k nim. Pokud jiný právní předpis určí, že věc není součástí pozemku a nelze jí polohově přesunout bez porušení její podstaty, je tato věc věcí nemovitou. (5, § 498 odst. 1)

2.7 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Oba pojmy jsou definovány v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

Součástí věci je vše, co k hlavní věci náleží podle jejího charakteru a povahy a nelze to od ní oddělit, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem. Stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (s výjimkou staveb dočasných) jsou součástí pozemku, naopak inženýrské sítě, například vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení součástí pozemku nejsou. (5, § 505, 506, 509)

V občanském zákoníku je příslušenstvím věci vymezeno následovně: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ (5, § 510 odst. 1, 2)

2.8 STAVBA

Dle stavebního zákona se stavba definuje takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ (7, § 2 odst. 3)

Zákon o oceňování majetku člení stavby pro účely oceňování na stavby pozemní, inženýrské a speciální pozemní stavby, vodní nádrže a rybníky a stavby jiné. Pozemními stavbami jsou budovy, jednotky a venkovní úpravy. (3, § 3 odst. 1)

Vedlejší stavba je dle oceňovací vyhlášky stavba, která se užívá společně se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Zastavěná plocha vedlejší stavby nesmí přesáhnout 100 m². Vedlejší stavbou není garáž. (8, § 16 odst. 1)

2.9 RODINNÝ DŮM

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní a podkroví. Je dáno, že minimálně polovina podlahové plochy musí odpovídat požadavkům na trvalé rodinné bydlení a stavba musí být k tomuto účelu určena. (9, § 2)

2.10 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

Jednotným funkčním celkem jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy a souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem. Pozemky mají společný účel využití. (3, § 9 odst. 2)

2.11 ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY A PODLAŽÍ

Zastavěná plocha stavby je v oceňovací vyhlášce definována jako plocha, která je ohraničená kolmými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí (bez izolačních přizdívek) nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Zastavěnou plochou podlaží je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy a je ohraničena vnějším lícem obvodových konstrukcí podlaží (s omítkou). Plocha, v níž není strop nižšího podlaží (např. schodiště) se započítá do zastavěné plochy podlaží. (8, příloha č. 1)

2.12 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Obestavěný prostor stavby (OP) je podle oceňovací vyhlášky součtem obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení s tím, že obestavěný prostor základů se neuvažuje. Obestavěný prostor se udává v m³. Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen vnějšími plochami staveb (stěn), dole spodním lícem podlahy 1. NP a nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy a v části nad níž je plochá střecha, vnějším lícem střešní krytiny. U střech šikmých a strmých se vypočte obestavěný prostor zastřešení jako součin zastavěné plochy půdy a podkroví a součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou nadezdívky. Obestavěný prostor zastřešení lze vypočítat také jako objem geometrického tělesa. Definice obestavěného prostoru spodní stavby v práci není využita, protože oceňované rodinné domy nemají podzemní podlaží. (8, příloha č. 1)

2.13 CENA A HODNOTA

Pojem cena se obecně užívá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za určité zboží nebo službu. Částka nemusí být zveřejněná, ale je historickým faktem. Cena nemusí mít vztah k hodnotě, kterou přisuzují věci jiné osoby. (1, s. 46)

Hodnota není na rozdíl od ceny skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o odhad vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím nebo službami a prodávajícím a kupujícím. Z hlediska ekonomického vyjadřuje hodnota k datu odhadu užitek, který přináší vlastníku zboží nebo služby. Existuje mnoho druhů hodnot a pro oceňování musí být druh hodnoty přesně určen. Každá hodnota může mít odlišný výsledek. (1, s. 47)

2.13.1 Cena obvyklá

Zákon o oceňování definuje cenu obvyklou: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“ Cena obvyklá se určí porovnáním a do její výše se promítají okolnosti, které mají na cenu vliv (kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby). (3, § 2 odst. 1)

Profesor Bradáč vymezuje cenu obvyklou jako cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. (1, s. 52)

V běžné praxi se cena obvyklá zjišťuje metodou přímého porovnání. Pro metodu přímého porovnání je potřeba znát zrealizované obchody s nemovitostmi nebo lze využít informace z inzerce. Následně se vytvoří databáze a použije se k porovnání s oceňovanou nemovitostí. Pro zjištění ceny obvyklé se cena nemovitosti upraví pomocí koeficientů odlišnosti.

2.13.2 Cena zjištěná

Cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku je cena určená podle tohoto zákona jinak než cena obvyklá nebo mimořádná. (3, § 2 odst. 3)

2.13.3 Cena pořizovací

Cena pořizovací vyjadřuje cenu, za kterou bylo možno věc koupit v době jejího pořízení (u staveb v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. (1, s. 50)

2.13.4 Cena výchozí

Cena výchozí se používá při stanovení ceny nové stavby (CN). Z této ceny se neodečítá opotřebení. (1, s. 54)

2.13.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční (věcná hodnota) je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo podobnou věc v době ocenění. Z ceny se neodečítá opotřebení. Cenu lze zjistit pomocí podrobného položkového rozpočtu, pomocí agregovaných položek nebo nejčastěji pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy nebo za 1 m³ obestavěného prostoru). (1, s. 51)

2.13.6 Jednotková a základní cena

Jednotková cena se uvádí v ceně za měrnou jednotku (např. m³, m², m, kus). Tyto hodnoty stanovují obestavěný prostor stavby, plochu místností, běžný metr inženýrských sítí a další. Základní cena (ZC) je jednotková cena stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení. Základní cena upravená (ZCU) je jednotková cena získaná z ceny základní úpravou a to pomocí koeficientů, srážek a přírážek. (1, s. 54)

Základní ceny jsou uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

2.13.7 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota (C_v) je definována jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk jsou jiné názvy pro výnosovou hodnotu. Hodnotu lze zjistit z ročního nájemného, které se sníží o roční náklady na provoz (např. odpisy, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění). Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít vztah:

$$C_v = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti}}{\text{úroková míra}} \times 100 \% \quad (1)$$

Tento vzorec lze použít pouze tehdy, když jsou výnosy po celou dobu užívání stavby konstantní a předpokládaná doba výnosů je trvalá. Tato metoda je těžko aplikovatelná v období ovlivněném inflací, protože nelze dopředu odhadnout, jak se bude vyvíjet cena nájmů. (1, s. 51, 52)

Zákon o oceňování vymezuje cenu zjištěnou výnosovým způsobem a je obdobou výnosové hodnoty. Tento způsob vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu

ocenění nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace výnosu. (3, § 2 odst. 5)

2.13.8 Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která je snížena o opotřebení, což odpovídá průměrnému opotřebení stejně staré věci a intenzitě používání. Z právního hlediska se jedná o časovou cenu, která odpovídá ceně zjištěné nákladovým způsobem. (1, s. 47)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které bychom museli vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. (3, § 2 odst. 5)

3 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Jedním ze způsobů oceňování nemovitých věci je ocenění dle cenového předpisu č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Oceňovací vyhláška stanoví, jestli se ocenění provede nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací způsobu nákladového a porovnávacího.

3.1.1 Oceňování pozemků

V diplomové práci jsou pozemky oceňovány dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Nejprve se určí základní cena stavebního pozemku v Kč. Cena pozemku nacházejícího se v obci nevyjmenované (příloha č. 2, tabulka č. 1) se určí dle vzorce

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (2)$$

kde ZC_V v Kč je základní cena uvedená ve vyhlášce a O_1 až O_6 jsou hodnoty kvalitativního pásma znaku velikosti obce, hospodářsko-správního významu obce, polohy obce, technické infrastruktury v obci, dopravní obslužnosti obce a občanské vybavenosti obce z přílohy č. 2 a tabulky č. 2 k vyhlášce. Cena pozemku se zaokrouhlí na celé koruny. (8, § 3 odst. 1, 2)

Následně se vypočítá index cenového porovnání, což je součin indexu trhu, indexu omezujících vlivů pozemku a indexu polohy, a základní cena upravená.

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (3)$$

$$ZCU = ZC \times I \quad (4)$$

Vzorce pro výpočet I_T , I_O a I_P jsou následující:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) \quad (5)$$

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) \quad (6)$$

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (7)$$

P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu z tabulky č. 1, indexu polohy z tabulky č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 vyhlášky a indexu omezujících vlivů v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k vyhlášce. (8, § 4 odst. 1)

Pro výslednou cenu pozemku se vynásobí výměra pozemku se základní cenou upravenou a ta se změní pomocí koeficientu redukce na výměru pozemku v jednotném funkčním celku v případě, že součet výměr pozemků je větší než 1 000 m². (8, § 4 odst. 1)

3.1.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Tato metoda vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a dle stavu předmětu ke dni ocenění. Nákladovým způsobem lze ocenit budovu a halu, rodinný dům, rekreační domek, rekreační chalupu, garáž, vedlejší stavbu, inženýrskou a speciální pozemní stavbu, venkovní úpravy, studnu, hřbitovní stavbu a další stavby uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. (8, § 10 - 30)

Pro potřeby mé diplomové práce je použita pouze část týkající se rodinných domů a venkovních úprav. Nejprve je třeba spočítat základní cenu upravenou rodinného domu (ZCU) dle vzorce,

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (8)$$

kde ZC je základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru, K_5 je koeficient polohový, K_i je koeficient změny cen staveb (v přílohách ve vyhlášce) a K_4 je koeficient vybavení stavby vypočtený podle vzorce,

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (9)$$

kde n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v oceňovací vyhlášce. Toto platí pro rodinné domy, které mají obestavěný prostor větší než $1\,100\,m^3$ nebo jde-li o bývalou zemědělskou usedlost nebo jsou-li to rozestavěné rodinné domy nebo není-li pro ně stanovená základní průměrná cena v tabulce č. 1 přílohy č. 24. (8, § 13)

Následně se určí cena rodinného určená nákladovým způsobem (CS_N),

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (10)$$

která zohlední opotřebení stavby v % a P_{mj} je počet měrných jednotek.

Nakonec se určí cena rodinného domu (CS) dle vzorce,

$$CS = CS_N \times pp \quad (11)$$

kde pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí vynásobením indexu trhu (I_T) a indexu polohy (I_P). (8, § 10)

Cena venkovních úprav se určí dle příslušných příloh oceňovací vyhlášky. Cena se vypočítá jako součin počtu měrných jednotek a základní ceny, která je uvedena v příloze vyhlášky a následně se násobí koeficienty K_5 a K_i . Cenu venkovní úpravy, která není v příloze uvedená, lze určit ve výši nákladů na pořízení v době ocenění. (8, § 18)

3.1.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávací metodou je možné ocenit dokončený rodinný dům, rekreační chalupu, rekreační domek, rekreační chatu, zahrádkářská chatu, garáž a jednotky. Obestavěný prostor rodinného musí být do $1\,100\,m^3$ včetně, U rodinného domu se základní cena upravená (ZCU) zjistí porovnávacím způsobem dle vzorce,

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (12)$$

kde ZC je základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru a I_V je index konstrukce a vybavení vypočtený podle vzorce,

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} \quad (13)$$

kde V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení a je uvedena v příloze oceňovací vyhlášky. Standardní vybavení rodinného je zahrnuto v základní ceně. (8, § 35 odst. 2)

Následně se určí cena rodinného domu určená porovnávacím způsobem (CS_P),

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (14)$$

kde v rovnici OP představuje obestavěný prostor stavby, ZCU je základní cena upravená, I_T a I_P jsou indexy trhu a polohy pozemku, na kterém se nachází stavba. Indexy se pro další výpočty zaokrouhlí na tři desetinná místa. (8, § 34)

3.1.4 Opotřebení staveb

Opotřebení staveb je uvedené v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky a provede se metodou lineární nebo analytickou. Opotřebení představuje snížení ceny objektu podle jeho technického stavu a stáří. Každá stavba i jednotlivé prvky stavby mají svoji životnost. Stáří stavby se počítá od data vydání kolaudačního souhlasu, oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, do roku, ve kterém je prováděno ocenění. Pokud není možné zjistit stáří stavby, je stáří určeno odborným odhadem. Stáří stavby se uvádí v letech. (8, příloha č. 21)

Lineární metoda se používá, pokud je opotřebení rovnoměrné a předpokládá se celá doba životnosti stavby. Roční opotřebení se vypočte vydělením 100 % celkovou životností, která je předpokládána. Opotřebení může dosáhnout maxima 85 %. (8, příloha č. 21)

Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení na ceně stavby se využije v případech kdy:

- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- jedná se o oceňovanou kulturní památku,
- stavba je poškozena živelnou pohromou,
- je provedena nástavba, přístavba nebo vestavba,
- stavba je před opravou nebo po opravě,
- nebo vychází-li lineární opotřebení vyšší než 85 %. (8, příloha č. 21)

3.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

Další způsobem ocenění nemovitých věcí je tržní ocenění, které není určeno zákonem danými pravidly. Tržní hodnota je dána nabídkou a poptávkou a je neoddělitelná od tržního prostředí. Tržní prostředí tvoří na jedné straně prodávající a na straně druhé kupující a také zasahuje stát, který garantuje vlastnictví a dbá na veřejné zájmy. Pro objektivní vyhodnocení tržní hodnoty je potřeba obstarat množství různorodých informací. Informace, které jsou pro vyhodnocení použity, musí být aktualizované a seskupované do databází, které by měly zohledňovat koupěschopnost obyvatelstva, vliv lokality a vývoj cen na trhu. (2, s. 7, 8)

Pro stanovení tržní hodnoty se používají nejčastěji metoda nákladová, výnosová, porovnávací nebo jejich kombinace.

3.2.1 Metoda přímého porovnání

Pro potřeby diplomové práce a určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání. Tato porovnávací metoda srovnává předmět ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jedná se také o ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. (3, § 2 odst. 5)

Oceňovaná nemovitost je porovnávána s jednotlivými srovnávacími nemovitostmi z vytvořené databáze. Předpokladem pro použití této metody je podobnost a nevelká odlišnost všech rodinných domů. Důležitým předpokladem je také časová aktuálnost srovnávaných nemovitostí. Cena nemovitosti je závislá na lokalitě, technickém stavu, velikosti nebo vybavenosti. Tyto odlišnosti je třeba zahrnout do výsledné ceny a to ve formě koeficientů úpravy K_n .

4 POPIS LOKALITY – OKRES TŘEBÍČ

Oceňované rodinné domy se nachází v kraji Vysočina v okrese Třebíč. Všechny oceňované objekty se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč, konkrétně ve městě Hrotovice, městysu Okříšky a městysu Budišov.

Okres Třebíč leží v jihovýchodní části kraje Vysočina, sousedí s okresy Jihlava a Žďár nad Sázavou. Společnou hranici má také s okresy Jindřichův Hradec (Jihočeský kraj) a okresy Znojmo a Brno-venkov (Jihomoravský kraj). Okres Třebíč je s výměrou 1463 km² druhým největším okresem v kraji Vysočina, druhým je v počtu obyvatel i hustotě osídlení obyvatelstva. Dopravní síť okresu tvoří železniční tratě Okříšky-Znojmo a Jihlava-Brno a síť silnic (nejvýznamnější Brno-České Budějovice a Znojmo-Jihlava). Vzhledem k malebné, zachovalé krajině a počtu přírodních i historických památek (např. komplex třebíčského Židovského města, židovského hřbitova a baziliky sv. Prokopa – památka UNESCO) má okres Třebíč dobré předpoklady k rozvoji turistického ruchu. (10)



Obr. č. 1 – Okresy v kraji Vysočina (11)

V roce 2016 byl počet obyvatel v okrese Třebíč 111 873. (12) Podíl nezaměstnaných osob v okrese Třebíč je 6,6 % (nejvíce v kraji Vysočina) a v České republice je 5,1 % (k datu 28. 2. 2017). Mezi největší zaměstnavatele v okrese patří ČEZ, a.s. JE Dukovany a Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace. (13)

4.1 REALITNÍ TRH S RODINNÝMI DOMY V POSUZOVANÝCH LOKALITÁCH (V OKRESE TŘEBÍČ)

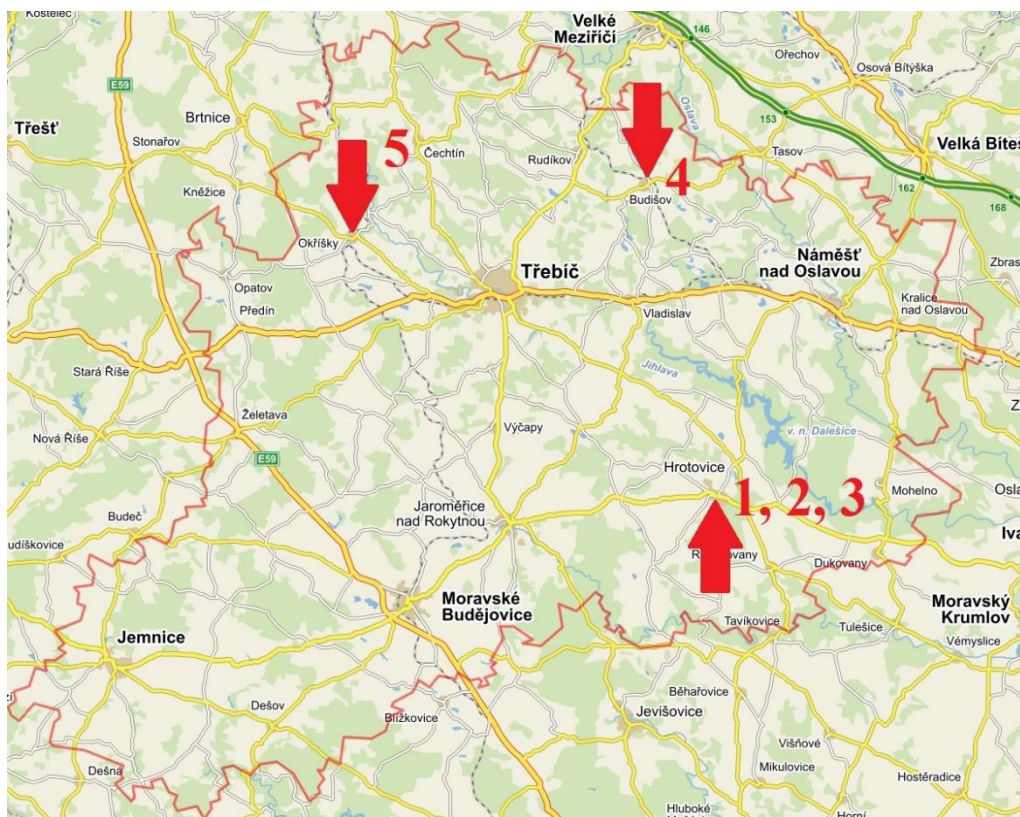
V okrese Třebíč se s rodinnými domy obchoduje v menší míře. Většina z nabízených nemovitostí jsou starší nerekonstruované zděné rodinné domy. Dále jsou nabízeny zděné rodinné domy po rekonstrukci, novostavby nebo rodinné domy ve velmi dobrém stavu. Většina nabízených rodinných domů se nachází v menších obcích. Cena nabízených rodinných domů se v průběhu sledování pohybovala od 250 000 Kč do 9 800 000 Kč a to v závislosti na technickém stavu rodinného domu a lokalitě. V inzerátech jsou nabízeny také rozestavěné domy, které jsou levnější, ale vyžadují další investice do nemovitosti. Obchoduje se také s tzv. projekty na klíč, což jsou montované dřevostavby, které firma nabízí k realizaci a kde není zahrnuta cena pozemku. Cena u projektů na klíč se pohybovala mezi 1 799 000 Kč a 2 699 000 Kč. Dřevostavby byly nabízeny pouze dvě a to po celou dobu sledování portálu (9 měsíců), nebyl o ně zájem. Domnívám se, že majitelé dřevostaveb své domy prozatím neprodávají, protože se jedná převážně o novostavby a jsou s nimi nejspíše spokojeni. Nabídka na lokálním trhu mírně převyšuje poptávku. Největší zájem je o středně velké rodinné domy v dojezdové vzdálenosti 15 km od okresního města Třebíče.

Pronájem rodinných domů je v okrese Třebíč minimální. V průběhu sledování nabídek byl nabízen pouze jeden rodinný dům a byl ve velmi špatném technickém stavu.

5 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Všechny oceňované rodinné domy se nachází v okrese Třebíč. Tři rodinné domy se nachází v katastrálním území Hrotovice (rodinný dům č. 1, 2 a 3), rodinný dům č. 5 leží v katastrálním území Okříšky a rodinný dům č. 4 se nachází v katastrálním území Budišov. Všechny oceňované rodinné domy jsou novostavby, byly postaveny po roce 2013, jsou to stavby s minimálním opotřebením. Rodinné domy č. 1 a 2 jsou dřevostavby, rodinné domy č. 3, 4 a 5 jsou zděné. Rodinné dům č. 3, 4 a 5 nejsou dokončeny.

Projektová dokumentace, podklady pro ocenění a informace o objektech byly získány od zodpovědných projektantů těchto staveb. Dílčí projektová dokumentace je součástí přílohy č. 4 a informace o pozemcích jsou uvedeny v příloze č. 5. Informace o pozemcích byly získány z internetového portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního s pomocí aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí. Výpočet obestavěného prostoru je uveden v příloze č. 1. Obestavěný prostor oceňovaných rodinných domů byl proveden dle dostupné projektové dokumentace a dle platných předpisů uvedených v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.



Obr. č. 2 – Zakreslení oceňovaných rodinných domů (14)

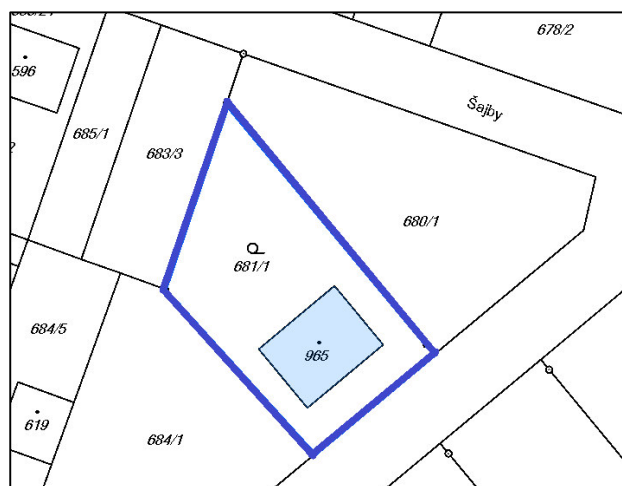
5.1 RODINNÝ DŮM Č. 1

Rodinný dům č. 1 leží ve východní okrajové části města Hrotovice. Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, střecha je valbová. V 1.NP se nachází zádveří, šatna, chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC, ložnice, 3 pokoje, technická místnost a garáž. Z obývacího pokoje se dá vstoupit na venkovní terasu z betonové zámkové dlažby.



Obr. č. 3 – Fotografie RD č. 1 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Hrotovice na stavební parcele st. 965 o výměře 176 m². Zahrada p. č. 681/1 o výměře 865 m² je v jednotném funkčním celku.



Obr. č. 4 – Výřez z katastrální mapy RD č. 1 (15)

Dřevostavba je založena na základových betonových pasech a na železobetonové desce podkladního betonu vyztužená KARI sítí. Nosné obvodové a vnitřní konstrukce jsou provedeny z vícevrstvých masivních stěn na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací tloušťky 330 a 190 mm, dělicí příčky jsou tloušťky 130 mm. Stropní konstrukce nad 1. NP je tvořena spodní částí příhradových vazníků, na nich je zavěšen podhled. Nosnou konstrukci valbové střechy o sklonu

30° tvoří soustava dřevěných příhradových vazníků, ukotvených do obvodových stěn. Spodní strana vazníků je opatřena parotěsnou zábranou a pod ní je zavěšena sádkartonová deska. Do konstrukce vazníků je vložena foukaná tepelná izolace. Střešní plášť tvoří betonová střešní krytina osazená na střešní latě. Přístup do půdního prostoru zajišťuje skládací stahovací žebřík, který je umístěn ve stropní konstrukci v garáži. Komínové těleso je sestaveno ze systému HELUZ.

Podlaha v obývacím pokoji a kuchyni, v šatně a chodbě je provedena z PVC. V pokojích je položen koberec, v ostatních místnostech je položena dlažba. Vnitřní povrchy jsou opatřeny malbou. Koupelna a WC jsou obloženy keramickým obkladem po celé výšce stěny. Vnitřní dveře jsou dřevěné (dýhované). Okna a vstupní dveře jsou plastové se zasklením izolačním trojsklem. Zastínění oken obstarají venkovní rolety. Sekční garážová vrata jsou plastová. Vnější povrch je opatřen fasádním nátěrem.

Dřevostavba je napojena na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Vytápění objektu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem a krbovými kamny. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou zadlážděny a zahradní plochy zatravněny.

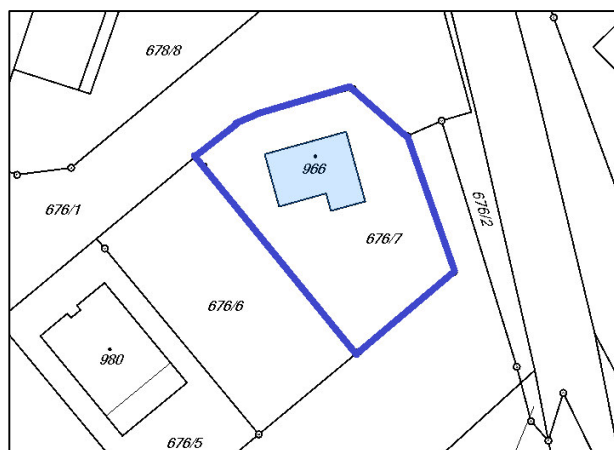
5.2 RODINNÝ DŮM Č. 2

Rodinný dům leží ve východní okrajové části města Hrotovice. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepenou dřevostavbu ve tvaru L s valbovou střechou. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, WC, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, 2 koupelny, ložnice, 2 pokoje, šatna a technická místnost.



Obr. č. 5 – Fotografie RD č. 2 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Hrotovice na stavební parcele st. 966 o výměře 126 m². Pozemek p. č. 676/7 o výměře 783 m² se nachází v jednotném funkčním celku. Druhem pozemku je orná půda a pozemek je užíván jako zahrada.



Obr. č. 6 – Výřez z katastrální mapy RD č. 2 (15)

Dřevostavba je založena na základových betonových pasech a na železobetonové desce podkladního betonu vyztužená KARI sítí. Nosné obvodové stěny jsou tloušťky 400 mm, jedná se o vícevrstvé masivní stěny na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací. Nosné středové stěny jsou tloušťky 160 mm a vnitřní sádkokartonové příčky jsou tloušťky 125 mm. Stropní konstrukce nad 1.NP je tvořena spodní částí příhradových vazníků, na které je zavěšen podhled. Nosnou konstrukci valbové střechy o sklonu 30° tvoří soustava dřevěných příhradových vazníků, ukotvených do obvodových stěn. Do konstrukce vazníků je vložena foukaná tepelná izolace. Střešní plášť tvoří betonová střešní krytina osazená na střešní latě. Přístup do půdního prostoru zajišťuje skládací stahovací žebřík, který je umístěn ve stropní konstrukci v chodbě. Komínové těleso je sestaveno ze systému HELUZ.

Nášlapné vrstvy podlah v obytných pokojích, v kuchyni, v šatně a chodbě tvoří vinylová podlaha. V hygienických místnostech a technické místnosti je položena keramická dlažba. Vnitřní povrchy jsou opatřeny malbou. V koupelně, WC, zádveří a technické místnosti je provedeno obložení keramickým obkladem po celé výšce stěny. Vnitřní dveře jsou dřevěné (dýhované). Okna a vstupní dveře jsou plastové, zasklené izolačním trojsklem. Vnější povrch je opatřen fasádním nátěrem.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, kanalizace. Vytápění dřevostavby je zajištěno elektrickým topením. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou zadlážděny a zahradní plochy zatravněny.

5.3 RODINNÝ DŮM Č. 3

Třetí oceňovaný rodinný dům leží v jižní části města Hrotovice. Jedná se o nově budovanou lokalitu Ke Kapličce. Zděný rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený, střecha je valbová. Objekt je samostatně stojící. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, kuchyň, spíž, ložnice, obývací pokoj, ze kterého je vstup na dlážděnou terasu, dále 2 pokoje, WC, koupelna, technická místnost a garáž, která je přístupná z chodby. Jedná se o rozestavěný rodinný dům.



Obr. č. 7 – Fotografie RD č. 3 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Hrotovice na parcele č. 702/8 o výměře 872 m². Druhem pozemku je orná půda a pozemek se ocení dle § 9 odst. 2 c) a odst. 5 oceňovací vyhlášky jako stavební pozemek. (3, § 9 odst. 2, 5)



Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy RD č. 3 (15)

Základy rodinného domu jsou tvořeny základovými pasy v kombinaci s betonovými bednicími tvarovkami včetně podkladní desky s vyztužením KARI sítí. Svislé nosné stěny jsou vyzděny z cihel HELUZ Family 2in1 tloušťky 500 mm. Vnitřní nosné zdivo je vyzděno z keramických tvárnic HELUZ tloušťky 250 mm a nenosné příčky z tvárnic HELUZ tloušťky

150 mm. Stropní konstrukci tvoří systém předpjatých panelů Spirol. Ve stropě je umístěno stahovací zateplené schodiště pro výlez do půdního prostoru. Krov je dřevěný se sklonem 35 °, střechu pokrývá betonová krytina, v odstínu břidlicově černé. Komínové těleso je sestaveno ze systému HELUZ.

V obytných pokojích je položena laminátová podlaha, v kuchyni a ostatních místnostech je keramická dlažba. Stěny v hygienických místnostech jsou obloženy keramickým obkladem. V ostatních místnostech jsou provedeny štukové omítky. Vnější omítka fasády je akrylátová. Okna a vstupní dveře jsou plastové, zasklené izolačním trojsklem. Vnitřní dveře jsou foliované. Vjezd do garáže je umožněn plastovými sekčními vraty.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Vytápění domu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem a krbovými kamny.

5.4 RODINNÝ DŮM Č. 4

Samostatně stojící rodinný dům leží v obci Budišov - Mihoukovice. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s polovalbami. Objekt je půdorysně postaven do tvaru L. Na hlavní vstup do domu navazuje chodba, ze které je možné vstoupit do ložnice, obývacího pokoje s kuchyní a spíže, do 2 pokojů, WC a koupelny, chodba dále navazuje na technické zázemí, kde se nachází sklad, technická místnost a schodiště na půdu. Jedná se o rozestavěný rodinný dům.



Obr. č. 9 – Fotografie RD č. 4 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Budišov na stavební parcele st. 167 o výměře 402 m². Zahrada p. č. 4175 o výměře 327 m² je ve funkčním celku. Rodinný dům je budován na místě zbouraného rodinného domu.



Obr. č. 10 – Výřez z katastrální mapy RD č. 4 (15)

Rodinný dům je založen na základových pasech z prostého betonu a podkladní betonové desce vyztužené KARI sítí. Obvodové zdivo je vyžděno z tvárnic HELUZ Plus tloušťky 300 mm. Obvodové konstrukce jsou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem – EPS 70 F tloušťky 150 mm. Vnitřní nosné zdivo je vyžděno z tvárnic HELUZ Plus tloušťky 250 mm a nenosné zdivo je tloušťky 115 mm. Stropní konstrukce je provedena z keramického stropu HELUZ Miako s tloušťkou 230 mm. Na půdu vede železobetonové schodiště. Konstrukce střechy je z dřevěných trámů tvořících vaznicovou krovovou soustavu. Tvar střechy tvoří průnik sedlových střech. Střešní krytina je z betonové krytiny. Komínové těleso je sestaveno ze systému HELUZ.

Nášlapné vrstvy podlah jsou tvořeny keramickou dlažbou a laminátovou podlahou. Okna a vstupní dveře jsou plastové s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné (dýhované). Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové, v koupelně a u kuchyňské linky je proveden keramický obklad. Vnější omítky je tenkovrstvá silikonová.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Rodinný dům je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem a krbovými kamny.

5.5 RODINNÝ DŮM Č. 5

Rodinný dům leží v severní části městysu Okříšky. Jedná se o polořadový rodinný dům v centru obce. Zděný rodinný dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou nad 2. NP se sklonem 39 °, nad obývacím pokojem s kuchyní je jednoplášťová plochá střecha se sklonem 6 %. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyní, ložnice, koupelna, WC, technická místnost a garáž. Přístup do 2.NP zajišťuje schodiště. Z chodby ve 2. NP jsou přístupné 2 pokoje, sklad, šatna, WC a koupelna. Jedná se o rozestavěný rodinný dům.



Obr. č. 11 – Fotografie RD č. 5 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Okříšky na stavební parcele st. 120 o výměře 191 m². Zahrada p. č. 388/28 o výměře 452 m² je v jednotném funkčním celku.



Obr. č. 12 – Výřez z katastrální mapy RD č. 5 (15)

Základy rodinného domu jsou provedeny pomocí základových pasů a ŽB základové podkladní desky s vyztužením KARI sítí. Obvodové zdivo je vyzděno z cihel HELUZ Family tloušťky 500 mm, nosná stěna sousedící s rodinným domem je vyzděna z cihel HELUZ Family tloušťky 250 mm. Vnitřní nosné stěny tvoří keramické tvárnice HELUZ o tloušťce 250 mm a nenosné příčky jsou z tvárnice HELUZ tloušťky 150 mm. Stropní konstrukce je řešena systémem HELUZ Miako. Vnitřní schodiště je tříramenné monolitické železobetonové s obložením keramickým obkladem. Sedlová střecha je pokrytá keramickou krytinou. Komínové těleso je sestaveno ze systému HELUZ.

Podlahy v obytných pokojích tvoří laminátová podlaha. V kuchyni s obývacím pokojem a v ostatních místnostech je položena keramická dlažba. Stěny v hygienických místnostech

jsou obloženy keramickým obkladem po celé výšce stěny. V ostatních místnostech jsou provedeny štukové omítky. Vnější omítka je provedena fasádní silikonovou stěrkou. Okna a vstupní dveře jsou plastové s izolačním trojsklem, střešní okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Garážová vrata jsou plastová, sekční, výsuvná pod strop. Vnitřní dveře jsou dřevěné (dýhované).

Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Objekt je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem.

6 DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ PRO TRŽNÍ OCENĚNÍ

K tržnímu ocenění metodou přímého porovnání bylo třeba vytvoření databáze rodinných domů. Databáze rodinných domů byla sestavena z nabídky asi 150 rodinných domů na prodej z internetového portálu Sreality.cz. Do databáze bylo zařazeno 18 rodinných domů. Databáze byla průběžně aktualizována a doplňována. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem, a proto byly vybírány do databáze takové rodinné domy, které byly co nejvíce srovnatelné s oceňovanými domy. Ke tvorbě databáze a k následnému porovnání byly použity nabídky rodinných domů k prodeji v okrese Třebíč. Do databáze byly zařazeny rodinné domy zděné a 2 dřevostavby. Databáze je součástí Přílohy.

7 TRŽNÍ OCENĚNÍ – METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro stanovení ceny metodou přímého porovnání bylo využito 8 koeficientů K1 až K8, které upravovaly výslednou cenu oceňovaného domu. U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1. U srovnávacích rodinných domů se koeficienty K1 až K8 volí. Každý z koeficientů vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací objekt lepší než oceňovaný. Je-li srovnávací rodinný dům lepší než oceňovaný, je $K > 1$, pokud je horší, bude $K < 1$.

K1: Koeficient úpravy na lokalitu zohledňuje velikost obce a počet obyvatel. Zohledněno je také, zda se jedná o obec, městys nebo město. Koeficienty byly voleny u městysu Okříšky a města Hrotovice totožné. Důvodem byl fakt, že Okříšky mají větší počet obyvatel a stejnou občanskou vybavenost jako Hrotovice.

K2: Druhým koeficientem je koeficient úpravy na technický stav, kde je zohledněno, zda se jedná o novostavbu, rekonstruovaný rodinný dům nebo dům s velmi dobrým technickým stavem.

K3: Koeficient úpravy na velikost užitné plochy rodinného domu byl volen v závislosti na velikosti podílu srovnávaného objektu k objektu oceňovanému.

K4: Koeficient úpravy na velikost pozemku počítá se zastavěností pozemku. Je-li procento zastavění srovnávacím rodinným domem větší než procento zastavění oceňovaným rodinným domem je hodnota větší než 1. Rozmezí bylo stanoveno mezi 0,9 a 1,1.

K5: Koeficient úpravy na přítomnost garáže zohledňuje přítomnost garáže, přístřešku a velikost garáže.

K6: V koeficientu úpravy na úvahu znalce se projevuje subjektivní pocit ohledně oceňovaných objektů.

K7: Koeficient úpravy na počet podlaží rodinného domu přihlíží k tomu, jestli se jedná o rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, nadzemním podlažím a podkrovím nebo se dvěma nadzemními podlažími.

K8: Posledním je koeficient úpravy na přítomnost vedlejších staveb. Koeficient zohlední velikost vedlejší stavby, technický stav a fakt, zda se u domu vedlejší stavba vůbec nachází.

Index odlišnosti je součinem koeficientů K1 až K8. V dalším kroku se ceny srovnávacích rodinných domů dělí indexem odlišnosti. Jednotlivé ceny se zprůměrují a výsledná cena je odhadovaná cena rodinného domu po zaokrouhlení. V tabulce je uveden příklad ocenění u rodinného domu č. 1. V tabulce č. 1 jsou uvedeny oceňované rodinné domy a domy srovnávací s popisy potřebnými k ocenění metodou přímého porovnání. V tabulce č. 2 je zobrazeno srovnání s pomocí koeficientů. Zbylé výpočty jsou uvedeny v Přílohách.

Před aplikací této metody byl proveden Grubbsův test, který testuje, že se extrém výrazně neliší od ostatních porovnávaných cen objektů.

Tab. č. 1 – Metoda přímého porovnání, část 1 (autor)

| Přímé porovnání - část 1 | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------------|--|
| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné |
| | RD1, Hrotovice, dřevostavba | 1NP | 154 | novostavba, samostatně stojící, garáž, 5+kk, krb, terasa, pozemek 1041 m ² (176 + zahrada 865), počet obyvatel: 1767 (město) |
| | RD2, Hrotovice, dřevostavba | 1NP | 109 | novostavba, samostatně stojící, 4+1, pozemek 909 m ² (126 + zahrada 783), počet obyvatel: 1767 (město) |
| | RD3, Hrotovice, zděný | 1NP | 116 | samostatně stojící, 4+1, garáž, terasa, plocha 872 m ² (149 + zahrada 723), počet obyvatel: 1767 (město) |
| | RD4, Budišov, zděný | 1NP | 142 | novostavba, samostatně stojící, 4+1, krb, pozemek 729 m ² (185 + zahrada 544), počet obyvatel: 1171 (městys) |
| | RD5, Okříšky, zděný | 1NP | 174 | novostavba, polořadový, garáž, 4+1, pozemek 1043 m ² (138 + zahrada 905), počet obyvatel: 2052 (městys) |
| 1 | Litohoř | 1NP + podkroví | 200 | velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, garáž, 6+1, terasa, posilovna, centrální vysavač, zahrada s jezírkem a venkovní kuchyní, 1461 m ² (200 + zahrada 1261), počet obyvatel: 531 (obec) |
| 2 | Náměšť nad Oslavou | 2NP | 177 | novostavba, samostatně stojící, garáž pro 2 auta, 4+kk, nezkolaudován, 663m ² (115 + zahrada 458), počet obyvatel: 4909 (město) |
| 3 | Mohelno | 1NP | 93 | novostavba, samostatně stojící, přístřešek pro auta, 4+1, krb, prostor pro posezení - zahrada, 923 m ² , počet obyvatel: 1341 (městys) |
| 4 | Chlístov | 1NP | 165 | novostavba, samostatně stojící, 4+kk, krb, podlahové vytápění, studna, 1138 m ² (100 + zahrada 1038), počet obyvatel: 276 (obec) |
| 5 | Vícenice u Náměště nad Oslavou | 1NP | 130 | novostavba, samostatně stojící, garáž, 3+1, zděné prostory (sklad 170 m ²), 461 m ² (353 + zahrada 108), počet obyvatel: 376 (obec) |
| 6 | Stařeč - Červená Hospoda | 1NP + podkroví | 300 | velmi dobrý technický stav, řadový rohový, podsklepený, garáž, 4+1, krb, terasa, 331 m ² (127 + zahrada 204), počet obyvatel: 1613 (městys) |
| 7 | Dukovany | 1NP + podkroví | 166 | novostavba, samostatně stojící, garáž, 5+1, terasa, 792 m ² (104 + zahrada 688), počet obyvatel: 845 (obec) |
| 8 | Třebíč - Týn | 2NP + podkroví | 450 | řadová rohová vila, přistavěné křídlo, podsklepeno, garáž pro 2 auta, 2 bytové jednotky, 8+2, využitá půda pro pracovní, technické zázemí, zahrada s jezírkem, 580 m ² (257 + zahrada 323), počet obyvatel: 36641 (město) |
| 9 | Klučov | 2NP | 650 | luxusní novostavba, samostatně stojící, garáž, podsklepeno, 5+kk, vnitřní bazén, vinný sklep, 1999 m ² (423 + zahrada 1576), počet obyvatel: 177 (obec) |
| 10 | Jaroměřice nad Rokytnou | 1NP + podkroví | 224 | novostavba, samostatně stojící, nedodělaná fasáda, garáž, 8+kk, podlahové topení, pochozí půda, 2424 m ² (224 + zahrada 2200), počet obyvatel: 4199 (město) |
| 11 | Krhov | 2NP | 120 | rekonstrukce, řadový, garáž, 5+1, dvorek s hospodářskými budovami, 600 m ² , počet obyvatel: 194 (obec) |
| 12 | Svatoslav | 1NP + podkroví | 250 | rekonstrukce, samostatně stojící, 5+kk, krb, 2 stodoly (garáž a místnost s hernou), septik, zahrada s jezírkem, 1752 m ² (935 + zahrada 817), počet obyvatel: 251 (obec) |
| 13 | Trnava | 1NP + podkroví | 957 | rekonstrukce, samostatně stojící, garáž pro 4 auta, 7+1, atrium s krytým bazénem, včetně vybavení, 1513 m ² (1250 + zahrada 263), počet obyvatel: 691 (obec) |
| 14 | Náměšť nad Oslavou - Otradice | 1NP + podkroví | 170 | rekonstrukce, samostatně stojící, garáž, 2+1 a 2+ kk, udrna, studna, 517 m ² (109 + zahrada 408), počet obyvatel: 4909 (město) |
| 15 | Sudice | 2NP | 330 | novostavba, samostatně stojící, garáž, 4+1, 511 m ² (192 + zahrada 319), počet obyvatel: 349 (obec) |
| 16 | Ocmanice | 1NP + podkroví | 145 | rekonstrukce, samostatně stojící, 4+1, parkovací stání, samostatný hospodářský příravek, septik, 1191 m ² (483 + zahrada 708), počet obyvatel: 327 (obec) |
| 17 | Třebíč - Račerovice | 1NP + podkroví | 208 | novostavba, dřevostavba, garáž, 6+kk, nevybaveno, 1346 m ² (175 + zahrada 1171), počet obyvatel: 36641 (město) |
| 18 | Kladeruby nad Oslavou | 1NP | 200 | rozestavěná dřevostavba, podsklepeno, 796 m ² (123 + zahrada 673), počet obyvatel: 197 (obec) |

Tab. č. 2 – Metoda přímého porovnání, část 2 (autor)

| Přímé porovnání - část 2 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|-------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|------|------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Č. | Cena požadovaná resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | $K1 \times$... $K8$ | Hodnota oceňovanéh o bytu |
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | \times Kč/m ² | |
| 1 | 4 500 000 | 22 500 | 0,95 | 21 375 | 0,94 | 0,99 | 1,06 | 0,98 | 1,00 | 1,05 | 1,02 | 1,07 | 1,11 | 3 858 839 |
| 2 | 3 500 000 | 19 774 | 0,95 | 18 785 | 1,12 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,03 | 0,98 | 1,16 | 2 856 239 |
| 3 | 3 920 000 | 42 151 | 0,95 | 40 043 | 0,98 | 1,00 | 0,92 | 0,96 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 4 431 208 |
| 4 | 2 990 000 | 18 121 | 0,95 | 17 215 | 0,90 | 1,00 | 1,01 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 0,83 | 3 418 588 |
| 5 | 4 000 000 | 30 769 | 0,95 | 29 231 | 0,92 | 1,00 | 0,97 | 1,10 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,10 | 1,06 | 3 594 617 |
| 6 | 3 990 000 | 13 300 | 0,95 | 12 635 | 0,92 | 0,98 | 1,19 | 1,05 | 1,00 | 0,98 | 1,02 | 1,00 | 1,13 | 3 365 930 |
| 7 | 3 695 000 | 22 259 | 0,95 | 21 146 | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 0,96 | 3 638 901 |
| 8 | 6 500 000 | 14 444 | 0,95 | 13 722 | 1,30 | 0,96 | 1,39 | 1,06 | 1,02 | 1,02 | 1,04 | 1,03 | 2,04 | 3 023 964 |
| 9 | 8 700 000 | 13 385 | 0,95 | 12 715 | 0,90 | 1,00 | 1,65 | 1,02 | 1,00 | 1,10 | 1,03 | 1,00 | 1,71 | 4 830 376 |
| 10 | 6 500 000 | 29 018 | 0,95 | 27 567 | 1,10 | 1,00 | 1,09 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,12 | 5 533 737 |
| 11 | 1 900 000 | 15 833 | 0,95 | 15 042 | 0,90 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,03 | 1,10 | 0,84 | 2 143 017 |
| 12 | 4 299 000 | 17 196 | 0,95 | 16 336 | 0,90 | 0,90 | 1,13 | 1,07 | 0,99 | 0,96 | 1,02 | 1,10 | 1,04 | 3 927 872 |
| 13 | 9 800 000 | 10 240 | 0,95 | 9 728 | 0,93 | 0,92 | 2,04 | 1,10 | 1,06 | 1,08 | 1,02 | 1,15 | 2,58 | 3 603 535 |
| 14 | 2 100 000 | 12 353 | 0,95 | 11 735 | 0,92 | 0,90 | 1,02 | 1,02 | 1,00 | 0,96 | 1,02 | 1,05 | 0,89 | 2 250 174 |
| 15 | 2 000 000 | 6 061 | 0,95 | 5 758 | 0,91 | 0,97 | 1,23 | 1,05 | 1,00 | 0,98 | 1,03 | 0,98 | 1,13 | 1 686 141 |
| 16 | 3 850 000 | 26 552 | 0,95 | 25 224 | 0,91 | 0,92 | 0,99 | 1,06 | 0,96 | 1,00 | 1,02 | 1,10 | 0,94 | 3 870 792 |
| 17 | 3 100 000 | 14 904 | 0,95 | 14 159 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 0,97 | 3 051 032 |
| 18 | 1 500 000 | 7 500 | 0,95 | 7 125 | 0,90 | 0,91 | 1,06 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 1,00 | 0,98 | 0,76 | 1 873 988 |
| Průměr | | | Kč/m ² | 17 752 | | | | | | | | | Kč | 3 386 608 |
| Minimum | | | Kč/m ² | 5 758 | | | | | | | | | Kč | 1 686 141 |
| Maximum | | | Kč/m ² | 40 043 | | | | | | | | | Kč | 5 533 737 |
| Směrodatná výběrová odchylka | | | s | 8590 | | | | | | | | | s | 1 006 878 |
| Variační koeficient | | | | 0,483852 | | | | | | | | | | 0,297312 |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | | | | | | | | | | průměr - s | Kč | 2 379 730 |
| Pravděpodobná horní hranice | | | | | | | | | | | | průměr + s | Kč | 4 393 487 |
| Odhadovaná cena rodinného domu po zaokrouhlení | | | | | | | | | | | | | Kč | 3 400 000 |
| K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | | | |
| K1 Koeficient úpravy na lokalitu | | | | | | | | | | | | | | |
| K2 Koeficient úpravy na technický stav | | | | | | | | | | | | | | |
| K3 Koeficient úpravy na velikost RD | | | | | | | | | | | | | | |
| K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku | | | | | | | | | | | | | | |
| K5 Koeficient úpravy na přítomnost garáže | | | | | | | | | | | | | | |
| K6 Koeficient úpravy na úvahu znalce | | | | | | | | | | | | | | |
| K7 Koeficient úpravy na počet podlaží RD | | | | | | | | | | | | | | |
| K8 Koeficient úpravy na přítomnost vedlejších staveb | | | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | | |
| IO Index odlišnosti | | | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00 | | | | | | | | | | | | | | |

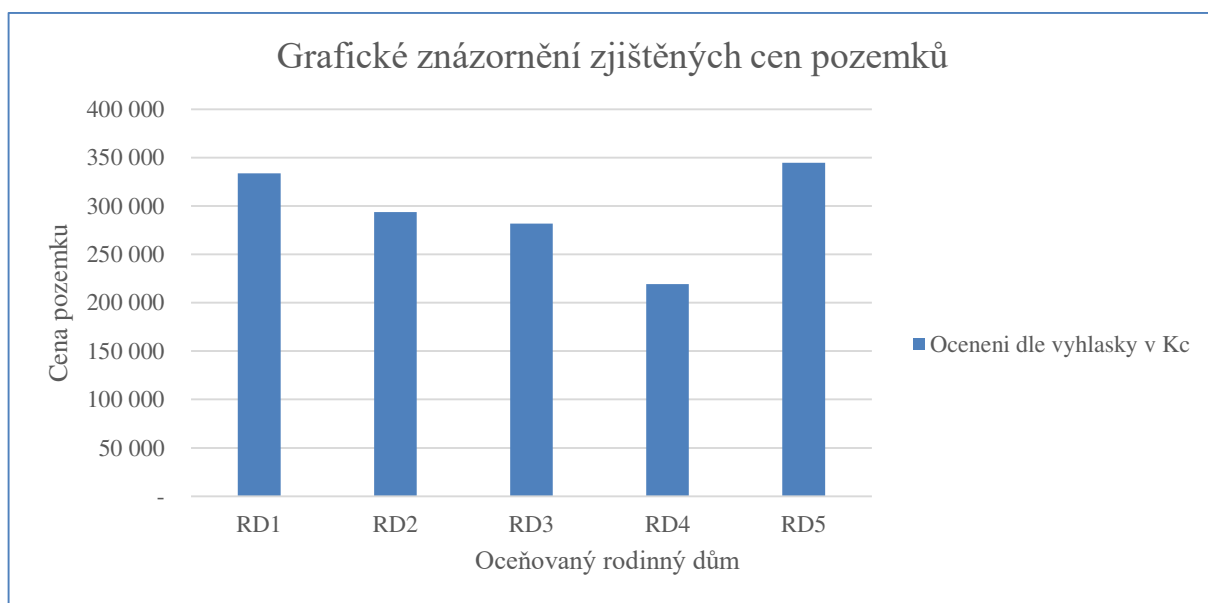
8 CENY POZEMKŮ ZJIŠTĚNÉ NÁKLADOVOU METODOU

Pozemky byly pro potřeby diplomové práce oceněny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.

Tab. č. 3 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor)

| | Plocha pozemku v m ² | Ocenění dle vyhlášky v Kč | Jednotková cena v Kč za m ² |
|---------|---------------------------------|---------------------------|--|
| RD č. 1 | 1041 | 333 860 | 320,71 |
| RD č. 2 | 909 | 293 840 | 323,26 |
| RD č. 3 | 872 | 281 880 | 323,26 |
| RD č. 4 | 729 | 219 410 | 300,97 |
| RD č. 5 | 643 | 344 780 | 536,21 |

Graf č. 1 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor)



Z výsledných cen pozemků určených vyhláškovou metodou je jednoznačně vidět, že jednotková cena u rodinného domu č. 1, 2 a 3, které se nachází ve stejném městě v Hrotovicích, je téměř totožná. Jednotková cena pozemku u rodinného domu č. 4 v Budišově je trochu nižší než u pozemků v Hrotovicích. Rodinný dům č. 4 leží v nesrostlé části obce s obcí, v části Budišov – Mihoukovice.

Nejvyšší jednotková cena pozemku v jednotném funkčním celku je u rodinného domu č. 5, který se nachází v Okříškách. Okříšky jsou blíže městu Třebíč a je zde lepší dopravní obslužnost (železnice, autobus) a pracovní příležitosti než u zbylých lokalit. V Budišově a Hrotovicích je cena srovnatelná.

9 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY

Zjištěné ceny byly stanoveny na základě oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. Dle § 13 oceňovací vyhlášky musí být obestavěný prostor pro výpočet nákladovou metodou větší než 1 100 m³. Obestavěný prostor byl vypočten z projektové dokumentace k rodinným domům. Obestavěný prostor byl stanoven jako součet obestavěných prostor vrchní stavby a zastřešení, žádný z rodinných domů není podsklepen. Podmínku pro použití metody splňoval pouze rodinný dům č. 4, ale pro možnosti srovnání je tato metoda použita i u ostatních rodinných domů. Nákladová metoda se používá také pro výpočet ceny rozestavěných rodinných domů. Rodinné domy č. 3, 4 a 5 jsou rozestavěné, před kolaudací. Pro možnost srovnání je však výpočet proveden i pro tyto domy v dokončeném stavu. Při místním šetření byl ověřen skutečný stav rodinných domů oproti projektové dokumentaci a bylo posouzeno okolí. Všechny rodinné domy jsou ve výborném technickém stavu a výpočet opotřebení bylo zvoleno jako analytické. Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou je složena ze součtu ceny rodinného domu, ceny pozemku v jednotném funkčním celku a ceny venkovních úprav.

Tab. č. 4 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou v dokončeném stavu (autor)

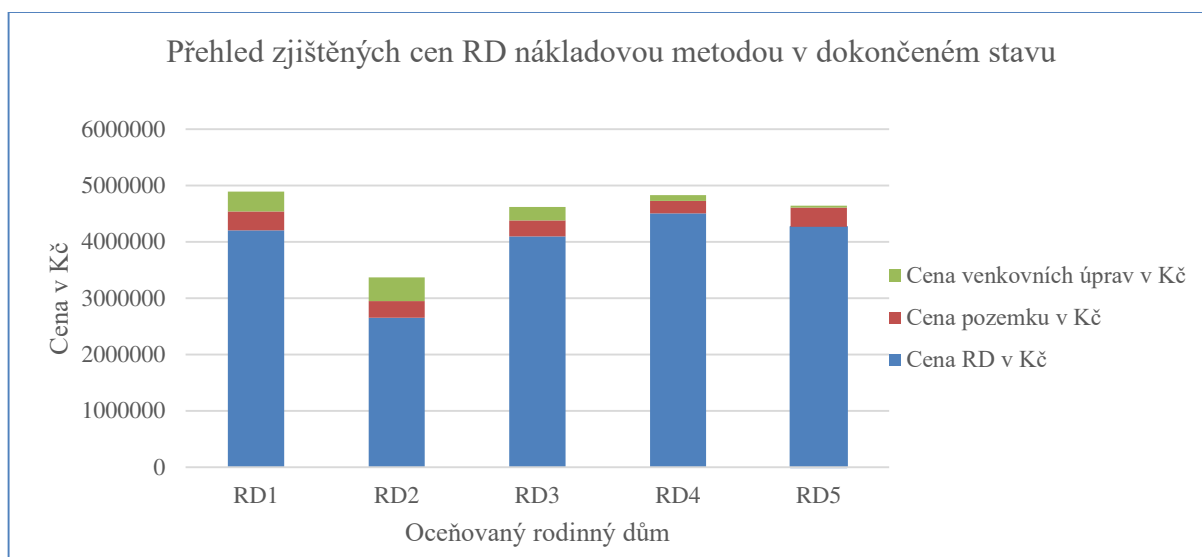
| | Cena RD v Kč | Cena pozemku v Kč | Cena venkovních úprav v Kč | Celková cena RD v Kč |
|----------------|--------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| RD č. 1 | 4 206 340 | 333 860 | 353 680 | 4 893 890 |
| RD č. 2 | 2 652 040 | 293 840 | 422 340 | 3 368 220 |
| RD č. 3 | 4 096 880 | 281 880 | 238 690 | 4 617 460 |
| RD č. 4 | 4 506 670 | 219 410 | 101 860 | 4 827 940 |
| RD č. 5 | 4 263 770 | 344 780 | 35 180 | 4 643 730 |

Tab. č. 5 – Srovnání cen RD dokončených a rozestavěných (autor)

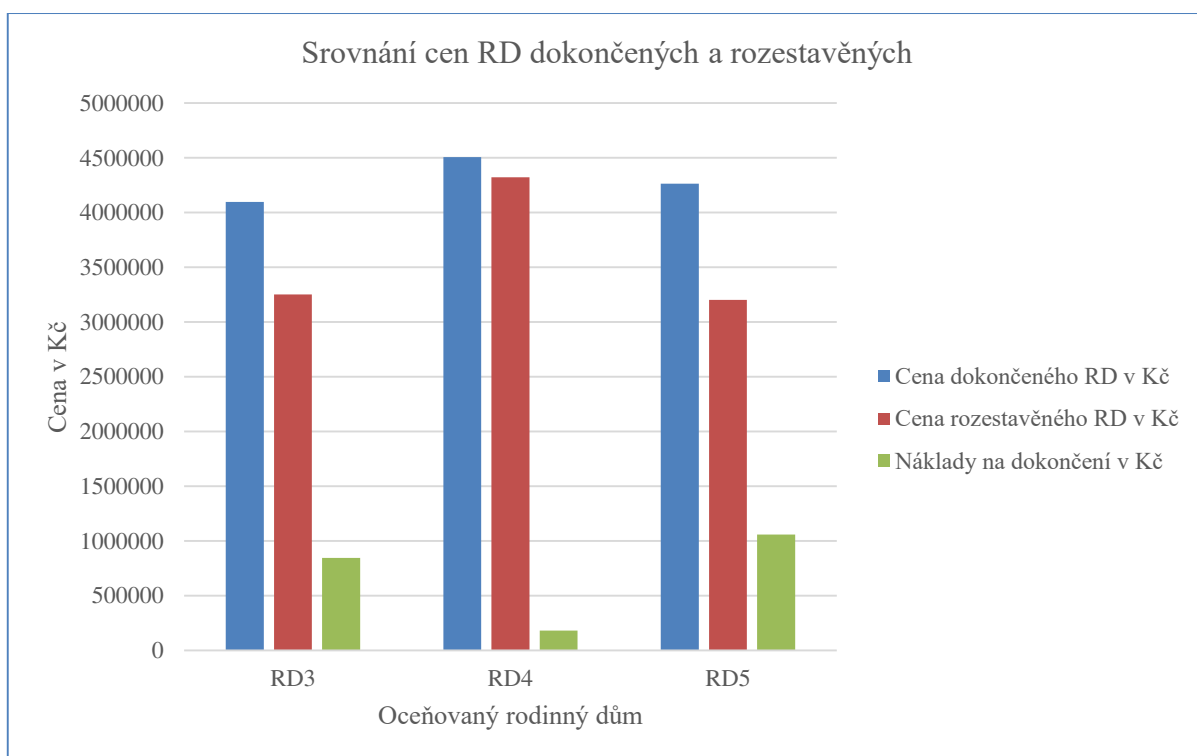
| | Cena dokončeného RD v Kč | Cena rozestavěného RD v Kč | Náklady na dokončení v Kč |
|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| RD č. 3 | 4 096 880 | 3 252 590 | 844 290 |
| RD č. 4 | 4 506 670 | 4 324 140 | 182 530 |
| RD č. 5 | 4 263 770 | 3 203 710 | 1 060 060 |

Nejvyšší zjištěnou cenu má rodinný dům č. 4, který má největší obestavěný prostor (1 105,56 m³). Naopak nejnižší cena je u rodinného domu č. 2 s nejmenším obestavěným prostorem (623,04 m³). Nejvyšší cena venkovních úprav je u rodinného domu č. 2, protože je proveden plot z kovových profilů v kovářském provedení, kde je jednotková cena dvojnásobně vyšší než u ostatních. Naopak u rodinného domu č. 5 plot není a cena venkovní úpravy je nižší.

Graf č. 2 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou v dokončeném stavu (autor)



Graf č. 3 – Srovnání cen RD dokončených a rozestavěných (autor)



Z grafu je patrné, že rodinné domy jsou téměř dokončené a tudíž budou připravené ke kolaudaci. Náklady na dokončení byly vypočteny jako rozdíl ceny dokončené rodinného domu a ceny rozestavěného domu vypočtené nákladovým způsobem.

10 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY

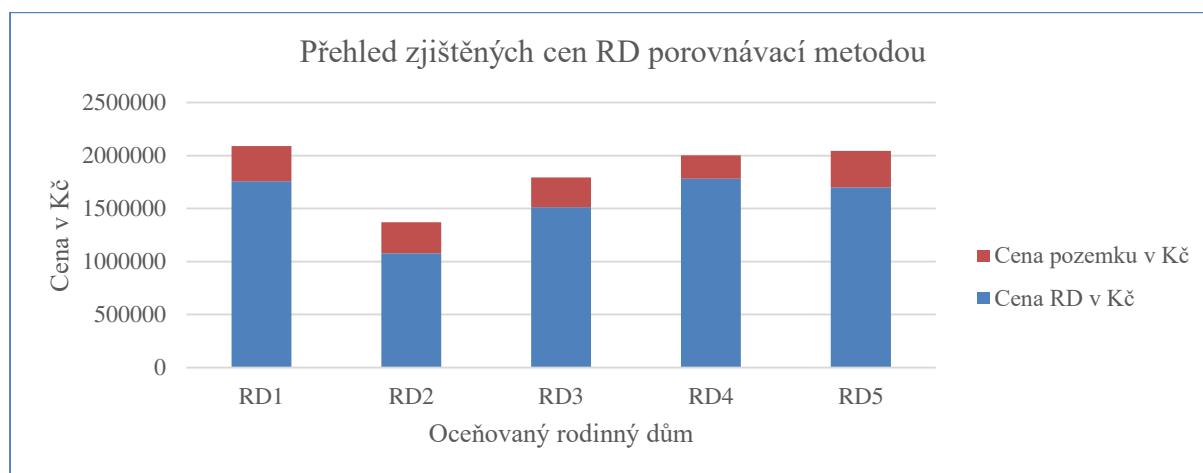
Zjištěné ceny byly stanoveny na základě oceňovací vyhlášky porovnávacím způsobem. Rodinné domy oceňované porovnávacím způsobem musí dle § 34 oceňovací vyhlášky splňovat požadavek o obestavěném prostoru do 1 100 m³ a rodinné domy musí být dokončeny. Podmínky pro použití metody nesplňoval rozestavěný rodinný dům č. 4 s obestavěným prostorem 1 105,56 m³, a rozestavěné rodinné domy č. 3 a 5. Pro potřeby diplomové práce byly oceněny opět všechny nemovitosti touto metodou z důvodu srovnání. K datu ocenění rodinné domy nebyly dokončeny, ale na základě projektové dokumentace jsou oceněny jako dokončené. Výsledná cena zjištěná porovnávací metodou se skládá z ceny rodinného domu a ceny pozemku v jednotném funkčním celku. Ceny zjištěné vyhláškou porovnávací metodou v sobě zahrnují cenu venkovních úprav, z toho důvodu se ceny venkovních úprav nepřičítají.

Tab. č. 6 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor)

| | Cena RD v Kč | Cena pozemku v Kč | Celková cena RD v Kč |
|----------------|--------------|-------------------|----------------------|
| RD č. 1 | 1 756 230 | 333 860 | 2 090 090 |
| RD č. 2 | 1 077 640 | 293 840 | 1 371 490 |
| RD č. 3 | 1 512 670 | 281 880 | 1 794 560 |
| RD č. 4 | 1 782 380 | 219 410 | 2 001 790 |
| RD č. 5 | 1 700 430 | 344 780 | 2 045 210 |

Nejvyšší zjištěnou cenu má rodinný dům č. 4, který má největší obestavěný prostor (1 105,56 m³). Naopak nejmenší cena je u rodinného domu č. 2 s nejmenším obestavěným prostorem (623,04 m³).

Graf č. 4 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor)



11 SHRUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

Výsledné ceny rodinných domů byly zjišťovány třemi metodami. První dvě metody ocenění rodinných domů (nákladová a porovnávací) byly provedeny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v aktuálním znění. Pomocí vyhlášky bylo provedeno také ocenění venkovních úprav a pozemků. Třetí cena byla určena na základě přímého porovnání tržních cen z vytvořené databáze s rodinnými domy. Cena zjištěná metodou přímého porovnání je podle mého názoru nejrealnější, protože metoda bere v úvahu reálnou situaci na trhu a vychází z inzerovaných nebo zobchodovaných nemovitostí. Pro porovnání byla vytvořena databáze, která je v Příloze. Ve výsledné ceně z přímého porovnání je zahrnuta i cena pozemku. Pro možnost srovnání cen samotných rodinných domů bez pozemků musela být z ceny určené přímým porovnáním odstraněna cena pozemku. Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby a pozemku bylo určeno Naegeliho metodou třídy polohy. Cena obvyklá byla stanovena odborným odhadem.

Tab. č. 7 – Ceny určené metodou přímého porovnání (autor)

| | Metoda přímého porovnání v Kč | Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby a pozemku % | Cena RD metodou přímého porovnání v Kč |
|----------------|-------------------------------|--|--|
| RD č. 1 | 3 400 000 | 6 | 3 196 000 |
| RD č. 2 | 2 800 000 | 6 | 2 632 000 |
| RD č. 3 | 3 150 000 | 6 | 2 961 000 |
| RD č. 4 | 3 150 000 | 6 | 2 961 000 |
| RD č. 5 | 3 500 000 | 6,52 | 3 283 000 |

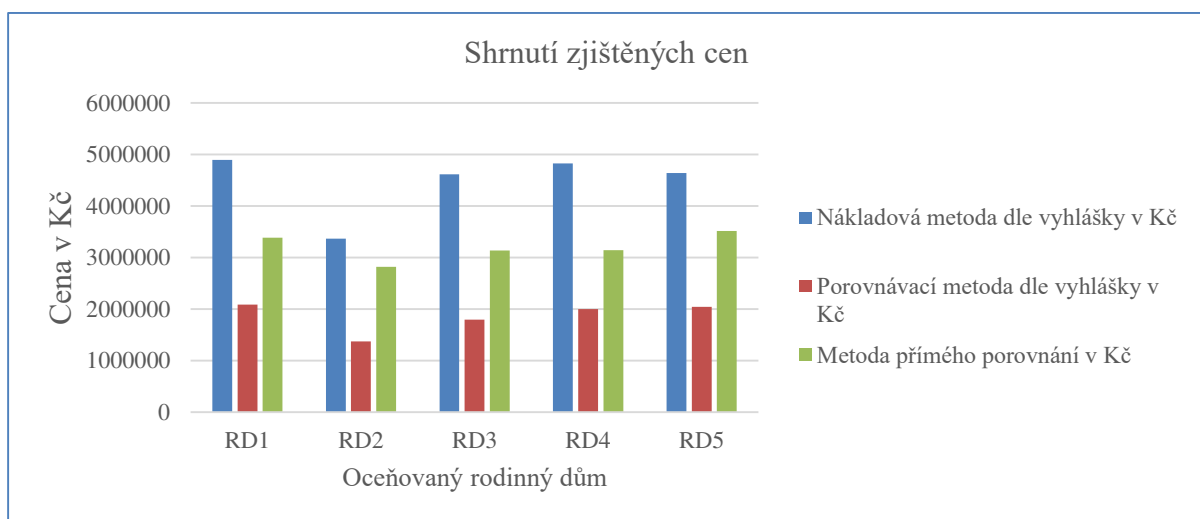
Tab. č. 8 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů (autor)

| | Obestavěný prostor v m3 | Nákladová metoda dle vyhlášky v Kč | Porovnávací metoda dle vyhlášky v Kč | Metoda přímého porovnání v Kč |
|----------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| RD č. 1 | 979,10 | 4 206 340 | 1 756 230 | 3 196 000 |
| RD č. 2 | 623,04 | 2 652 040 | 1 077 640 | 2 632 000 |
| RD č. 3 | 823,24 | 4 096 880 | 1 512 670 | 2 961 000 |
| RD č. 4 | 1 105,56 | 4 506 670 | 1 782 380 | 2 961 000 |
| RD č. 5 | 776,21 | 4 263 770 | 1 700 430 | 3 283 000 |

Tab. č. 9 – Shrnutí zjištěných cen celkem (autor)

| | Obestavěný prostor v m ³ | Nákladová metoda dle vyhlášky v Kč | Porovnávací metoda dle vyhlášky v Kč | Metoda přímého porovnání v Kč |
|----------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| RD č. 1 | 979,10 | 4 893 890 | 2 090 090 | 3 400 000 |
| RD č. 2 | 623,04 | 3 368 220 | 1 371 490 | 2 800 000 |
| RD č. 3 | 823,24 | 4 617 460 | 1 794 560 | 3 150 000 |
| RD č. 4 | 1 105,56 | 4 827 940 | 2 001 790 | 3 150 000 |
| RD č. 5 | 776,21 | 4 643 730 | 2 045 210 | 3 500 000 |

Graf č. 5 – Shrnutí zjištěných cen celkem (autor)



Nejvyšší ceny nemovitostí byly zjištěny pomocí ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky, naopak nejnižší ceny byly vypočteny pomocí ocenění porovnávacím způsobem. Tržní cena určená přímým porovnáním se výslednou cenou blíží cenám zjištěným pomocí metody nákladové.

Tab. č. 10 – Cena obvyklá rodinného domu (autor)

| | Obestavěný prostor v m ³ | Cena obvyklá v Kč |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|
| RD č. 1 | 979,10 | 3 100 000 |
| RD č. 2 | 623,04 | 2 600 000 |
| RD č. 3 | 823,24 | 3 000 000 |
| RD č. 4 | 1 105,56 | 3 100 000 |
| RD č. 5 | 776,21 | 3 200 000 |

12 VLIV KONSTRUKCE NA VÝŠI CENY OBVYKLÉ

Součástí této práce byla i analýza vlivu konstrukce na výši ceny. Z oceňovaných objektů byly dvě dřevostavby a tři zděné rodinné domy. Pro analýzu vlivu typu konstrukce se stanovila jednotková cena rodinných domů z ceny obvyklé. Při zpracování diplomové práce bylo zjištěno, že cenu obvyklou typ konstrukce neovlivňuje. Výsledky odráží spíše závislost jednotkové ceny na obestavěném prostoru. Jednotková cena u rodinných domů s větším obestavěným prostorem byla nižší než u staveb s menším obestavěným prostorem.

Tab. č. 11 – Shrnutí zjištěných cen (autor)

| | Obestavěný prostor v m ³ | Cena obvyklá RD v Kč | Jednotková cena v Kč |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| RD č. 1 dřevostavba | 979,10 | 3 100 000 | 3 166 |
| RD č. 2 dřevostavba | 623,04 | 2 600 000 | 4 173 |
| RD č. 3 zděná | 823,24 | 3 000 000 | 3 644 |
| RD č. 4 zděná | 1 105,56 | 3 100 000 | 2 804 |
| RD č. 5 zděná | 776,21 | 3 200 000 | 4 123 |

13 ZÁVĚR

Část diplomové práce přibližuje problematiku oceňování rodinných domů s pozemky v jednotném funkčním celku, právní předpisy týkající se oceňování a základní pojmy, které jsou důležité pro ocenění. V další části práce jsou uvedeny popisy vybraných oceňovaných rodinných domů a popis lokality a prezentovány výsledky ocenění pěti rodinných domů, které byly zjištěny třemi metodami ocenění. Obvyklá cena byla stanovena odborným odhadem na základě metod ocenění jednotlivých rodinných domů.

Oceňování bylo provedeno dle platných předpisů, kde je postup daný legislativou. Pro potřeby práce byl využit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Druhým způsobem ocenění byla tržní metoda, kterou nevymezuje žádný předpis. Metoda se zakládá na porovnání nemovitostí na základě reálně zobchodovaných nebo inzerovaných nemovitostí a výsledná cena je upravena koeficienty.

Dílečím úkolem práce bylo zjištění ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a zjištění ceny porovnávacím způsobem dle aktuálně platného oceňovacího předpisu, včetně ceny pozemků v jednotném funkčním celku. Dalším cílem bylo vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných rodinných domů a odhad tržní ceny

metodou přímého porovnání. Pro potřeby ocenění byly vypočteny obestavěné prostory rodinných domů na základě projektové dokumentace, která byla získána od zodpovědných projektantů staveb. Informace o pozemcích, které jsou volně dostupné, byly získány z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Jednotlivé výpočty, databáze rodinných domů, projektová dokumentace a informace z katastru nemovitostí jsou uvedeny v Přílohách diplomové práce.

Zjištěné výsledné ceny rodinných domů s pozemky ve funkčním celku jsou uvedeny v závěrečné části práce. Jednotková cena pozemku je nejvyšší v Okříškách, v Budišově a Hrotovicích je cena srovnatelná. Důvodem je menší vzdálenost Okříšek do okresního města Třebíče a lepší dopravní obslužnost. Nejvyšší ceny nemovitostí byly zjištěny pomocí ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky, naopak nejnižší ceny byly vypočteny pomocí ocenění porovnávacím způsobem. Důvodem odlišnosti ve zjištěných cenách může být rozdíl v základní ceně za m^3 a také to, že v nákladové metodě se vybavení rodinného domu posuzuje detailněji než u metody porovnávací. Tržní cena určená přímým porovnáním se výslednou cenou blíží cenám zjištěným pomocí metody nákladové. Dle mého názoru přímé porovnání odráží nejrealnější ceny, jelikož se v metodě promítá aktuální situace na trhu nemovitostí. Pokud by se závěry této práce měl řídit případný kupující nemovitosti, výhodnější by pro něj bylo rodinný dům si postavit než koupit. V tomto případě ovšem záleží také na tom, jak rychle chce kupující nemovitost užívat.

Pro analýzu, jak typ konstrukce ovlivňuje výši ceny obvyklé rodinných domů v okrese Třebíč, se stanovila jednotková cena rodinných domů z ceny obvyklé. Z oceňovaných objektů byly dvě dřevostavby a tři zděné rodinné domy. Při zpracování diplomové práce bylo zjištěno, že cenu obvyklou typ konstrukce neovlivňuje. Jednotkové ceny dřevostaveb a zděných konstrukcí dané oceňovací vyhláškou v příloze č. 11 se také extrémně neliší. Z výsledků je patrné, že jednotková cena rodinných domů je spíše závislá na obestavěném prostoru. Jednotková cena u rodinných domů s větším obestavěným prostorem byla nižší než u staveb s menším obestavěným prostorem. Cena obvyklá je však ovlivněna dalšími faktory, kterými jsou například, technický stav, stáří nemovitosti nebo velikost pozemku.

V diplomové práci je pracováno s omezeným počtem vybraných pěti rodinných v lokalitě okres Třebíč. V jiných podmínkách a lokalitách mohou být zjištěné ceny odlišné.

14 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Druhé vydání. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8.
- (3) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění
- (4) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění
- (5) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
- (6) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění
- (8) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění
- (9) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění
- (10) Charakteristika okresu Třebíč. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xj/charakteristika_okresu_trebic
- (11) Okresy. *Český statistický úřad* [online]. 2012 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xj/okresy>
- (12) Malý lexikon obcí České republiky - 2016. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>
- (13) Statistické přehledy. *Integrovaný portál MPSV* [online]. 2017 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/vys/statisticke_prehledy
- (14) Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni>
- (15) Nahlížení do katastru nemovitostí - katastrální mapa. Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. Praha. Český úřad zeměměřičský a katastrální. 2017 [cit. 2017-03-23]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka>

Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obr. č. 1 – Okresy v kraji Vysočina (11) | 23 |
| Obr. č. 2 – Zakreslení oceňovaných rodinných domů (14) | 25 |
| Obr. č. 3 – Fotografie RD č. 1 (archiv autora) | 26 |
| Obr. č. 4 – Výřez z katastrální mapy RD č. 1 (15) | 26 |
| Obr. č. 5 – Fotografie RD č. 2 (archiv autora) | 27 |
| Obr. č. 6 – Výřez z katastrální mapy RD č. 2 (15) | 28 |
| Obr. č. 7 – Fotografie RD č. 3 (archiv autora) | 29 |
| Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy RD č. 3 (15) | 29 |
| Obr. č. 9 – Fotografie RD č. 4 (archiv autora) | 30 |
| Obr. č. 10 – Výřez z katastrální mapy RD č. 4 (15) | 31 |
| Obr. č. 11 – Fotografie RD č. 5 (archiv autora) | 32 |
| Obr. č. 12 – Výřez z katastrální mapy RD č. 5 (15) | 32 |

Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tab. č. 1 – Metoda přímého porovnání, část 1 (autor) | 35 |
| Tab. č. 2 – Metoda přímého porovnání, část 2 (autor) | 36 |
| Tab. č. 3 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor) | 37 |
| Tab. č. 4 – Přehled zjištěných cen RD náklad. metodou v dokončeném stavu (autor) | 38 |
| Tab. č. 5 – Srovnání cen RD dokončených a rozestavěných (autor) | 38 |
| Tab. č. 6 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor) | 40 |
| Tab. č. 7 – Ceny určené metodou přímého porovnání (autor) | 41 |
| Tab. č. 8 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů (autor) | 41 |
| Tab. č. 9 – Shrnutí zjištěných cen celkem (autor) | 42 |
| Tab. č. 10 – Cena obvyklá rodinného domu (autor) | 42 |
| Tab. č. 11 – Shrnutí zjištěných cen (autor) | 43 |

Seznam grafů

| | |
|--|----|
| Graf č. 1 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor) | 37 |
| Graf č. 2 – Přehled zjištěných cen RD náklad. metodou v dokončeném stavu (autor) | 39 |
| Graf č. 3 – Srovnání cen RD dokončených a rozestavěných (autor) | 39 |
| Graf č. 4 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor) | 40 |
| Graf č. 5 – Shrnutí zjištěných cen celkem (autor) | 42 |

Seznam vzorců

| | |
|--------------------|----|
| Vzorec č. 1 | 17 |
| Vzorec č. 2 | 18 |
| Vzorec č. 3 | 19 |
| Vzorec č. 4 | 19 |
| Vzorec č. 5 | 19 |
| Vzorec č. 6 | 19 |
| Vzorec č. 7 | 19 |
| Vzorec č. 8 | 19 |
| Vzorec č. 9 | 20 |
| Vzorec č. 10 | 20 |
| Vzorec č. 11 | 20 |
| Vzorec č. 12 | 20 |
| Vzorec č. 13 | 21 |
| Vzorec č. 14 | 21 |